

Управление Федеральной  
Антимонопольной службы  
Республики Алтай  
649007, Республика Алтай,  
г. Горно-Алтайск, ул. Ленина,  
д. 226, стр. 2

Алтайское республиканское  
Рег. номер 5634/23  
зарегистрирован 21.12.2023



### Жалоба

На сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) размещена информация о проведении на электронной торговой площадке «РТС-тендер» <https://www.rts-tender.ru/> аукционов на право аренды земельных участков на территории МО «Чепошское сельское поселение» (извещения № 22000033570000000027, №22000033570000000026, №22000033570000000025, №22000033570000000024, №22000033570000000023, №22000033570000000022).

Информация по земельным участкам, являющимися предметом аукционов, указана в таблице (Приложении №1).

Организатор торгов: Сельская администрация «Чепошское сельское поселение», ОГРН 1030400665338 ИНН 0410000660 КПП 041001001, адрес местонахождения: 649231, Республика Алтай, Чемальский район, с. Чепощ, ул. Кучияк, д. 56, тел/факс +7(38841)2-94-45, 412-94-45, адрес электронной почты: [cheposh.ad@yandex.ru](mailto:cheposh.ad@yandex.ru), сайт <https://cheposh.ru>.

Считаю, что организатором торгов - Администрацией МО «Чепошское сельское поселение» допущены следующие нарушения.

1. Пунктом 14 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации установлено, что начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В МО «Чепошское сельское поселение» нормативный правовой акт, утверждающий порядок определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков не принимался.

При этом в извещение № 22000033570000000027 о проведении аукциона на право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 04:05:010302:683, 04:05:010204:1051, 04:05:010204:1043, 04:05:010204:1041 начальная цена аукциона определена в размере 10 процентов кадастровой стоимости, а по остальным земельным участкам (извещения №22000033570000000026, №22000033570000000025, №22000033570000000024, №22000033570000000023,



№22000033570000000022) - в размере 20 процентов кадастровой стоимости. При этом земельные участки имеют одинаковую категорию земель и разрешенное использование.

Считаю, что такой подход в определении начальной цены не правомерен и нарушает, в том числе, Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года №582, в том числе:

- принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

2. Частью 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В опубликованных на сайте электронной торговой площадке «РТС-тендер» извещениях о проведении аукционов содержатся сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объектов капитального строительства со ссылкой на Правила землепользования и застройки МО «Чепошское сельское поселение», утвержденные решением сессии Совета депутатов МО «Чепошское сельское поселение» от 22 апреля 2011 года №17 (в редакции решения сессии Совета депутатов от 28 декабря 2016 года №108).

Решением Совета депутатов Чепошского сельского поселения от 15 марта 2021 №95 Правила землепользования и застройки, утвержденные Советом депутатов МО «Чепошское сельское поселение» от 28.12.2016 №108 были отменены (копия прилагается).

Решение Совета депутатов Чепошского сельского поселения от 15 марта 2021 №95 было направлено главе МО «Чепошского сельского поселения», что подтверждается отметкой о получении.

Пунктом 13 статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 02.11.2023) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" установлено, что нормативный правовой акт, принятый представительным органом муниципального образования, направляется главе муниципального образования для подписания и обнародования в течение 10 дней. Глава муниципального образования, исполняющий полномочия главы местной администрации, имеет право отклонить нормативный правовой акт, принятый представительным органом муниципального образования. В этом случае указанный нормативный правовой акт в течение 10 дней возвращается в представительный орган муниципального образования с мотивированным обоснованием его отклонения либо с предложениями о внесении в него изменений и дополнений.

Решение Совета депутатов Чепошского сельского поселения от 15



марта 2021 №95, направленное главе поселения в установленный законом срок, отклонено не было.

Также прошу обратить внимание, что 16.10.2023 года Комиссией УФАС по РА при рассмотрении моей жалобы на действия организатора торгов при проведении электронного аукциона №22000033570000000017 было установлено, что на сегодняшний день в Чепошском сельском поселении действуют Правила землепользования и застройки», утвержденные решением сессии Совета депутатов от 22 апреля 2011 года №17 (Решение № 004/10/18.1-464/2023).

Также прошу обратить внимание, что Правила землепользования и застройки МО «Чепошское сельское поселение», утвержденные решением сессии Совета депутатов МО «Чепошское сельское поселение» от 22 апреля 2011 года №17, **разработаны до внесения изменений в генеральный план, которыми были расширены границы п. Чепош, и фактически не устанавливают градостроительные регламенты на земельные участки, указанные в жалобе.**

На сайте администрации опубликована только текстовая часть Правил землепользования и застройки МО «Чепошское сельское поселение», утвержденных решением сессии Совета депутатов МО «Чепошское сельское поселение» от 22 апреля 2011 года №17, без карт градостроительного зонирования с. Чепош и п. Усть-Сема. В связи с чем, прошу

Частью 3 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, **не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.**

Более того, прокуратурой Чемальского района были установлены многочисленные нарушения при внесении изменений в генеральный план МО «Чепошское сельское поселение», в том числе отсутствие положительного заключения Рослесхоза. В связи с чем в настоящее время прокуратура Республики Алтай оспаривает решения о внесении изменений в генеральный план МО «Чепошское сельское поселение» в судебном порядке (дело №2а-47/2023~М-67/2023).

Департаментом лесного хозяйства по Сибирскому федеральному округу (далее – Департамент), по поручению Рослесхоза, готовятся материалы по 400 земельным участкам населенного пункта с. Чепош, имеющим пересечение с землями лесного фонда, для обращения в суд с целью защиты имущественных прав и законных интересов Российской Федерации (копия письма прилагается). **Все 66 земельных участков в с. Чепош, выставленные администрацией МО «Чепошское сельское поселение» на аукцион, входят в данный перечень 400 участков, имеющих пересечение с землями лесного фонда.**

Кроме того, мной сделан запрос в Департамент в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 04:05:010204:1051, 04:05:010204:1043, 04:05:010204:1041, 04:05:010204:1092, расположенными в п. Усть-Сема (копия прилагается).

Из полученного ответа следует, что данные земельные участки имеют пересечение с землями лесного фонда и по результатам представления из Министерства природных ресурсов и экологии Республики Алтай будет

инициировано обращение по обжалованию в судебном порядке всех земельных участков п. Усть-Сема, имеющих пересечение с землями лесного фонда (копия письма прилагается).

Считаю, в такой ситуации недопустимо проведение торгов в отношении спорных участков, так как это впоследствии приведет к признанию в судебном порядке договор аренды земельных участков недействительными.

На основании вышеизложенного,

ПРОШУ:

- провести проверку на предмет соблюдения закона при организации торгов на право заключения договоров аренды сроком на 20 лет в отношении земельных участков, указанных в жалобе;

- в случае подтверждения нарушения, привлечь к административной ответственности должностное лицо, допустившее нарушение закона.

Приложения:

1. Таблица с перечнем и информацией о земельных участках, выставленных на аукцион;

2. Копия решения Совета депутатов Чеповского сельского поселения от 15 марта 2021 №95.

3. Копия письма Департамента лесного хозяйства по СФО от №5095 от 09.11.2023;

4. Копия письма Департамента лесного хозяйства по СФО от №5635 от 11.12.2023 года;

5. Копия запроса в Департамента лесного хозяйства по СФО от 27.11.2023 года;

6. Копия апелляционной жалобы Рослесхоза.

Ответ прошу направить на электронную почту:

«17» декабря 2023 года